



GESCHÄFTSBERICHT 2016



277.237.938 €	Bilanzsumme	303.817.621 €
55.351.187 €	Eigenkapital	60.762.153 €
15.504.399 €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	18.093.192 €
38.620.000 €	Rücklagen	41.420.000 €
1.019.265 €	Rückstellungen	1.114.283 €
38.311.561 €	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.506.243 €
	Bauleistungen	
6.522.399 €	Neubau	18.290.857 €
6.601.329 €	Modernisierung, Wertverbesserung, Umbauten	6.614.209 €
7.817.905 €	Ausgaben für Instandhaltung	8.596.444 €
2.158.282 €	Jahresüberschuss ohne Gewinnvortrag	3.474.209 €
6.913	Eigener Wohnungsbestand	7.022
9.093	Zahl der Mitglieder	9.523
2015		2016

DER SBV IN ZAHLEN



Raimund Dankowski

Raimund Dankowski

Jürgen Möller

Jürgen Möller

GEMEINSAM

Eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, die Integration neuer Nachbarn, steigende Baukosten: 2016 hielt jede Menge Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft bereit. Unser Vorteil: Wir handeln aus gesamtgesellschaftlicher Verantwortung. Das spornt nicht nur uns selbst an, das überzeugt auch andere – zum Beispiel die Verwaltung der Stadt Flensburg.

... MIT UNSEREN PARTNERN UND MITGLIEDERN ...

Als Initiator und Partner haben wir 2016 gemeinsam mit der Stadtverwaltung intensiv daran gearbeitet, Strukturen für bürgerschaftliches Engagement in Flensburg auszubauen und nachhaltig zu stärken. Die Grundlage hatten wir bereits 2015 gelegt: mit der erfolgreichen Bewerbung der SBV-Stiftung Helmut Schumann für das bundesweite Förderprogramm „Engagierte Stadt“.

Auch immer mehr Flensburger vertrauen uns: Unsere Mitgliederzahl ist 2016 erneut gestiegen, ebenso wie die Einlagen in unserer Spareinrichtung.

Dank dieser starken Gemeinschaft mit unseren Partnern, Unterstützern und Mitgliedern sowie der jahrelangen Erfahrung und dem Fachwissen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir 2016 Vieles von dem erreicht, was wir uns vorgenommen haben.

... FÜR FLENSBURG ...

Wir wollen in der wachsenden Stadt Flensburg nicht nur für ausreichenden, sondern auch bezahlbaren Wohnraum sorgen. Von diesem Ziel lassen wir uns auch durch die deutlich komplexer gewordenen Auflagen im Bauplanungsprozess nicht abbringen. Stattdessen suchen wir nach innovativen Konzepten, die uns auf unserem Weg weiterbringen. Mit 15² haben wir ein solches Konzept gefunden: Gemeinsam mit einem Architekturbüro vor Ort haben wir Pläne für modulares Bauen entwickelt. Auf deren Grundlage können wir in Zukunft Häuser in unterschiedlicher Ausstattung bauen und trotzdem Zeit und Kosten sparen. Die ersten Grundrisse haben wir 2016 konkretisiert, 2017 ist Baustart für drei Modulhäuser mit zusammen 21 Wohnungen.

Insgesamt werden wir in den kommenden fünf Jahren rund 600 neue Wohnungen schaffen, rund 400 davon öffentlich gefördert.

... UND EIN SOLIDARISCHES MITEINANDER

Ein weiteres Ziel ist es, aus alteingesessenen Bewohnern und Neu-Flensburgern Nachbarn werden zu lassen, die gemeinsam das Leben in ihrem Quartier gestalten. Dazu haben wir 2016 unter anderem in unserem seit September 2015 bestehenden Stadtteiltreff im Stadtnorden zahlreiche Begegnungsmöglichkeiten geschaffen.



Jetzt denken Sie: Alles nichts Neues?! Was unsere Grundwerte und übergeordneten Ziele angeht, stimmt das sogar. Denn auch wenn wir unsere Leitsätze – wie in 2016 – immer einmal wieder auf den Prüfstand stellen und auffrischen: Gesellschaftlicher Zusammenhalt und der Wille, Herausforderungen anzugehen, sind seit unserer Gründung als Flüchtlingsgenossenschaft nach dem Zweiten Weltkrieg Motor unseres Handelns.

Warum sollten wir daran auch etwas ändern?

UNSERE LEISTUNGEN



Ganzheitlicher
Service



Bezahlbarer
Wohnraum



Starke
Gemeinschaft



Verantwortliches
Wirtschaften



Lebenslanges
Wohnrecht



Klimafreundlich

UNSERE SONDERLEISTUNGEN



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



Servicehaus



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



24/7-Notdienst

INHALTSVERZEICHNIS

Gemeinsame Werte – Gemeinsam erarbeitet	8
„Über unsere Werte besteht große Einigkeit.“ – Ein Leitbildprozess mit allen Mitarbeitenden	9
„Wir halten unsere Immobilien fit!“ – SBV investiert in Sanierung und Modernisierung	10
Immer im Dialog mit den Bewohnern	11
Wohnen am Wasserturm – Viel Platz für eine neue Gemeinschaft	12
Neubauten/15 ²	14
Die Stadt wächst, das Wohnungsangebot auch – SBV-Modulsystem ermöglicht schnelleres und kostengünstigeres Bauen	15
Wohnpark Tarup – Gemeinsam (er)leben	16
KommRein & 360°-Gemeinschaftshaus – Räume für alle	18
Flensburger erobern sich ‚ihren‘ neuen Stadtteiltreff – Gute Angebotsmischung im KommRein	19
SBV-Stiftung Helmut Schumann – In den SBV-Kindercamps ist immer etwas los!	20
„Wir bauen an der ‚engagierten Stadt‘ Flensburg“ – Im Team mit der Stadt und für eine starke Gemeinschaft	21
Grundstücke, technische Infrastruktur und Unabhängigkeit – SBV-Sparer zahlen auf die Zukunft ein	22
Entwicklung der SBV Spareinrichtung seit ihrer Gründung	23
SBV Immobilienmanagement GmbH	24
Eine starke Familie – SBV Immobilienmanagement GmbH und SBV eG Flensburg	25
„Die Daten bleiben in unserer Hand.“ – SBV rechnet Wärme und Wasser künftig selbst ab	26
Branchenüberblick	28
Bericht des Aufsichtsrates	30
Lagebericht 2016	32
Bilanz zum 31. Dezember 2016	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016	44
Organe	53
Vertreter und Ersatzvertreter	54
Impressum	56

GEMEINSAME WERTE – GEMEINSAM ERARBEITET

2007

UNSER LEITBILD IN FÜNF SÄTZEN

Der SBV entwickelt gemeinsam mit den Mitarbeitenden seine fünf Leitsätze:

- ▶ *Aktiv mit allen Mitgliedern*
- ▶ *Gemeinsam die Stadt gestalten*
- ▶ *Eine starke Gemeinschaft*
- ▶ *Erfolgreich in Flensburg*
- ▶ *Zuverlässig als Arbeitgeber*

JULI 2016

TESTLAUF MIT FÜHRUNGSKRÄFTEN

Die Workshop-Premiere verläuft pannenfrei.

SEPTEMBER BIS NOVEMBER 2016

FÜNF LEITSÄTZE – 145 PRÜFERINNEN UND PRÜFER

Alle Mitarbeitenden machen mit: In elf Workshops wird das Leitbild von allen Seiten überprüft.

NOVEMBER 2015

WIR SCHICKEN UNSER LEITBILD IN DIE FRISCHEKUR

Wie fit sind unsere Leitsätze? Müssen wir sie auffrischen? Wir wollen es wissen!

DEZEMBER 2016

RAN AN DIE ERGEBNISSE!

Die Workshops werden ausgewertet, die fünf stärksten Aussagen je Leitsatz herausgefiltert.

JANUAR 2016

„SO LEBEN WIR UNSERE LEITSÄTZE!“

Erster Prüfungsschritt: Unsere Führungskräfte präsentieren vor Mitarbeitenden, welche Rolle die Leitsätze im Arbeitsalltag spielen.

JANUAR 2017

UNSERE LEITSÄTZE KOMMEN AUS DER FRISCHEKUR

Bühne frei für die aufgefrischten Leitsätze: Interne Präsentation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

APRIL 2016

WIR HOLEN UNS FACHLICHE UNTERSTÜTZUNG

Externe sehen und hören mehr – für die geplanten Team-Workshops engagieren wir eine externe Moderatorin.

HERBST 2017

WIR ZEIGEN ES ALLEN!

Die Marketingkampagne für unser neues Leitbild startet. Damit bald alle wissen, worauf sie sich beim SBV verlassen können.

„ÜBER UNSERE WERTE BESTEHT GROSSE EINIGKEIT.“

EIN LEITBILDPROZESS MIT ALLEN MITARBEITENDEN

DER SBV HAT SEIN LEITBILD AUF DEN PRÜFSTAND GESTELLT.

EIN GESPRÄCH MIT SBV-VORSTAND JÜRGEN MÖLLER.

Was war der Auslöser für diesen Schritt?

JÜRGEN MÖLLER: Beim SBV hat sich in den vergangenen Jahren viel getan. Wir sind gewachsen, haben neue Aufgabenbereiche dazubekommen und viele neue Mitarbeitende im Team. Da war es an der Zeit, sich Gedanken zu machen, ob das, was damals galt, auch heute noch passt – zu unserer Verwaltung, zur Genossenschaft und zum gesamten SBV. Wir haben unsere ‚alten‘ Leitsätze als Arbeitsgrundlage genommen, sind dann aber ganz ergebnisoffen in die Gespräche gegangen.

Sie haben die Mitarbeitenden aktiv in den Prozess eingebunden. Welchen Eindruck haben Sie dabei von ‚Ihrer Mannschaft‘ bekommen?

JÜRGEN MÖLLER: Ich war nicht bei jedem einzelnen Workshop dabei. Wenn der Chef mit am Tisch sitzt, sagt vielleicht doch nicht jeder, was er denkt. Aber was ich mitbekommen habe: Alle haben sich die Zeit genommen, über unser Leitbild und ihren Umgang damit nachzudenken. Eine Bestärkung ist für mich die Reaktion einiger jüngerer Angestellten und Auszubildender: Sie hatten schon immer den Eindruck, der SBV sei etwas Besonderes. Während der Diskussionen über unser Leitbild haben sie dann verstanden, warum das so ist.

Was ist aus den fünf Leitsätzen geworden?

JÜRGEN MÖLLER: Auch wenn nicht alle die ‚alten‘ Leitsätze sofort parat hatten, haben wir in den vergangenen Monaten doch eines gemerkt: Die Grundwerte des SBV, die wir vor fast zehn Jahren erarbeitet haben, werden bis heute gelebt. Daher werden wir ab Herbst auch keine völlig anderen Leitsätze präsentieren, sondern eher aufgefrischte Formulierungen für die Werte, die uns seit jeher wichtig sind.

Wie wollen Sie beim SBV künftig mit den aufgefrischten Leitsätzen umgehen?

JÜRGEN MÖLLER: Unsere Aufgabe ist es jetzt, gemeinsam dafür zu sorgen, dass die neu formulierten Leitsätze und mit ihnen unsere Werte auch in jedem neuen Aufgabenbereich und bei jedem neuen Mitarbeitenden fest verankert werden. Dazu werden wir sie immer wieder bewusst kommunizieren, intern wie extern, und uns natürlich auch von unseren Mitgliedern an ihnen messen lassen. Eine gute Gelegenheit dazu ist unsere Mitgliederbefragung, die wir nach 2014 in 2017 erneut in Angriff nehmen wollen.

VOLLER EINSATZ FÜR DAS EIGENE LEITBILD

12

INTENSIVE WORKSHOPS

145

DISKUSSIONSFREUDIGE
MITARBEITERINNEN & MITARBEITER

70

SCHRIFTLICH FESTGEHALTENE
FRISCHE IDEEN

50

SEITEN AUSWERTUNG

5

ERFOLGREICH SANIERTE
UND MODERNISIERTE LEITSÄTZE

„WIR HALTEN UNSERE IMMOBILIEN FIT!“

SBV INVESTIERT IN SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

WENN AUF EHEMALIGEN BRACHFLÄCHEN WOHNPARKS ENTSTEHEN, SIND NEUGIER UND AUFMERKSAMKEIT DER ÖFFENTLICHKEIT MEIST GROSS. EIN GERÜST UM EIN ALTES HAUS HINGEGEN WIRD OFT KAUM WAHRGENOMMEN. DABEI LOHNT ES SICH, GENAUER HINZUGUCKEN.

2016 hat der SBV über ganz Flensburg verteilt ca. 140 Wohnungen saniert und modernisiert. „Wir kümmern uns nicht nur darum, dass unsere Mitglieder sich in unseren Wohnungen und unserer Gemeinschaft zu Hause fühlen. Wir sehen uns auch in der Verantwortung, wenn es darum geht, unsere Immobilien für die Zukunft fit zu halten“, erklärt SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. Bausubstanz nachhaltig zu erhalten und aufzuwerten sind erklärte Ziele des SBV. Maßnahmen, die die Energiebilanz verbessern, stehen dabei an erster Stelle.

GELUNGENE ‚RUNDUM-KUR‘

Beispielhaft gelaufen ist die Sanierung des achtgeschoßigen Hauses im Timm-Kröger-Weg 44 im Südwesten der Stadt. Dem in die Jahre gekommenen Gebäude aus den 70ern verpasste der SBV 2016 eine ‚Rundum-Kur‘: Zusätzlich zu einer umfangreichen Wärmedämmung von Fassade, Flachdach, Dachboden und Kellerdecken wurden sämtliche Fenster in dem Gebäude ausgetauscht und die Heizungsanlage saniert. Frank Jürgensen, Leiter der Abteilung Technik: „Das ist die Grundlage für bis zu 30 Prozent geringere Energiekosten.“ Darüber hinaus bekamen die 42 Wohnungen neue Balkonbrüstungen, eine neue Fahrstuhlwanne wurde eingebaut,

und die Container- und Fahrradstellplätze wurden erneuert. Nach rund zehn Monaten Bauzeit waren die Gerüste wieder abgebaut.

Auch im Hestoft 1–3, einem Gebäudekomplex der 1978 im SBV-Quartier Fruerlundhof gebaut wurde, stand die Wärmedämmung im Vordergrund. Von Mitte April bis Ende des Jahres wurden zudem die Außenanlagen erneuert und alle Bäder und Küchen in den zwölf Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht, so dass die Bewohner sich hinter alten Mauern wie im Neubau fühlen können.

SANIEREN UND AUFSTOCKEN

Eine besondere Herausforderung hat sich der SBV für ein ganzes Viertel im Stadtosten vorgenommen: In der Mozartstraße 8–36 wird nicht nur bestehender Wohnraum (Baujahr 1965) saniert; parallel werden rund 30 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 1.700 Quadratmetern neu geschaffen. Sanierung und Aufstockung um je ein Staffelgeschoss, lautet der Arbeitsauftrag für die kommenden drei Jahre. Der Startschuss für den ersten der drei Bauabschnitte ist im Sommer 2016 gefallen. Jörg Neumann, Leiter der Abteilung Portfolio: „Auch

durch diese Maßnahme können wir dazu beitragen, den steigenden Wohnraumbedarf in Flensburg zu decken.“ Nachverdichtung ist das passende Stichwort.

GEMEINSAM MIT DEN MITGLIEDERN

Alle Wohnungen wurden saniert, ohne dass die Bewohner umziehen mussten. Das klappt nur im Dialog. „Unsere Mieter müssen von Anfang an informiert sein, und alle Beteiligten müssen schnell auf ‚Schieflagen‘ reagieren können“, weiß Dirk Grünberg, Leiter des Wohnservices. Jede größere Maßnahme wurde daher in einer Informationsveranstaltung erklärt. Nur so konnte auch schnell eine Lösung gefunden werden, als es beim Großprojekt in der Mozartstraße für die Bewohner vorübergehend zu Beeinträchtigungen kam. Für ein nachhaltig gutes Miteinander sorgt außerdem, wenn die wirtschaftlich erforderlichen Mieterhöhungen selbst nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen moderat bleiben. Bei den Maßnahmen im Timm-Kröger-Weg 44 hat sich der SBV für ein Mietplus von 30 statt gesetzlich möglicher 230 Euro im Monat je Wohnung entschieden – auch das eine Investition in die Gemeinschaft.

IMMER IM DIALOG MIT DEN BEWOHNERN

Ca. **38** Millionen Euro betragen die Gesamtsanierungskosten im SBV-Bestand in 2016. Dieser Einsatz zahlt sich aus: Mit den Maßnahmen zur Wärmedämmung lassen sich in den sanierten Gebäuden unter anderem bis zu **30** Prozent der Energiekosten einsparen. Neue Fenster gehören fast immer dazu. Allein bei der Sanierung im Timm-Kröger-Weg 44 wurden **224** Fenster ausgetauscht. Mit inbegriffen bei den gesamten Kosten ist auch die Modernisierung von rund **140** Wohnungen. Damit die Bewohner wissen, was in Haus und Wohnung geschieht, gab es 2016 **8** Dialogveranstaltungen zu den Sanierungsmaßnahmen. Rund **140** Bewohner nahmen die Einladungen des SBV an und erfuhren so aus erster Hand unter anderem, wie sich die Sanierungsmaßnahmen auf die Mieten auswirken. Anlass zur Sorge gab das kaum: Die Erhöhung der Mieten nach den Sanierungen lag bei maximal **80** Euro/Monat je Wohnung.



8

DIALOGVERANSTALTUNGEN
MIT RUND 140 BEWOHNERN



80

EURO MAXIMALE
MIETERHÖHUNG PRO MONAT

30%

EINSPARUNG BEI DEN
ENERGIEKOSTEN

140

SANIERTE WOHNUMGEN

224

AUSGETAUSCHTE
FENSTER

38.000.000

EURO GESAMTSANIERUNGSKOSTEN

VIEL PLATZ FÜR EINE NEUE GEMEINSCHAFT

Im Quartier „**Wohnen am Wasserturm**“ hat der SVB mit **3** weiteren Projektpartnern von April 2014 bis April 2017 **16** Häuserblocks, **8** Einfamilienhäuser und **1** Doppelhaus mit insgesamt **141** Wohnungen und **9** Hauseinheiten und einer Wohnfläche von ca. **14.240 m²** errichtet (ohne Terrassen und Balkone).



36.400

M² GESAMTFLÄCHE



3

JAHRE BAUZEIT



280

NEUE NACHBARN
(87 DAVON BEIM SBV)






AM WASSERTURM
Harmonie (er)leben

NEUBAUTEN/15²

2016 hat der SBV im Baugebiet „Wohnen am Wasserturm“ und an der Exe **97** Wohnungen neu gebaut. Doch das ist nur der Anfang: In den kommenden **5** Jahren plant der SBV den Neubau von ca. **600** Wohnungen. Der gesamte Herstellungspreis inkl. Grundstück liegt beim 15²-Haus pro Quadratmeter nachhaltig

unter **2.500** Euro. Durch die Modulbauweise will der SBV die Bauzeit eines Hauses von sonst 15 bis 18 Monaten auf rund **12** Monate verkürzen. Bauen mit 15² heißt: **1** Baumuster, **5** verschiedene Bautypen.



7.000

WOHNUNGEN IM BESTAND
DES SBV WURDEN 2016 FÜR
DURCHSCHNITTLICH



5,09

EURO NETTOKALTMIETE
PRO MONAT VERMIETET.



52

PROZENT ALLER
SBV-WOHNUNGEN LIEGEN
UNTER/BIS 5,20 EURO/M²
NETTOKALT.

(STAND ENDE 2016)

DIE STADT WÄCHST – DAS WOHNUNGSANGEBOT AUCH

SBV-MODULSYSTEM ERMÖGLICHT SCHNELLERES UND KOSTENGÜNSTIGERES BAUEN

FLENSBURG WÄCHST. WAREN ES ENDE DEZEMBER 2015 ETWAS ÜBER 93.000, WEIST DIE STATISTIKSTELLE DER STADT MIT STAND 31.12.2016 BEREITS MEHR ALS 94.000 EINWOHNER AUS. MACHT ALLEIN IN EINEM JAHR ÜBER 1.000 FLENSBURGER MEHR, DIE WOHNRAUM SUCHEN – EINE TENDENZ, DIE SPÜRBAR IST. INNOVATIVE UND MITTELFRISTIG VERFÜGBARE LÖSUNGEN SIND GEFRAGT. DER SBV HAT EINE SOLCHE LÖSUNG GEFUNDEN: 15² – EIN KONZEPT FÜR MODULARES BAUEN.

Die Pläne für das Modulhauskonzept hat die Wohnungsbaugenossenschaft gemeinsam mit dem Flensburger Architekturbüro Asmussen + Partner entwickelt. „Mit 15² können wir Abläufe standardisieren und Planungs- und Bauzeiten verkürzen. Außerdem setzen wir bei den Kosten auf den Wiederholungsfaktor“, erklärt SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski. „So können wir unsere Neubauprojekte trotz der allgemein stark gestiegenen Baukosten noch wirtschaftlich tragfähig umsetzen.“

Einige Pläne für Neubauten hat der SBV bereits in 2016 konkretisiert. So ist im Frühjahr 2017 Baustart für das erste Projekt in Modulbauweise: drei Häuser mit zusammen 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen auf einer Brachfläche im Osten der Stadt. Voraussichtlicher Einzugstermin: 2018. Fest eingeplant sind zudem der „Wohnpark Tarup“ (s. S. 16) sowie ein Neubau im Stadtteil Rude, der eine in die Jahre gekommene Gebäudereihe aus den 50er-Jahren ersetzen wird. In beiden Projekten zusammen sollen bis 2021/22 insgesamt fast 350 zusätzliche Wohnungen auf Grundlage

der Modulidee entstehen. 15² ist eine Musterlösung der Planer, die der SBV für viele Bauvorhaben einsetzen kann.

„Bauen von der Stange“ soll dabei am Ende trotzdem nicht rauskommen, denn 15² bietet – über Gebäudehöhe, Dachform und Fassadengestaltung hinaus – zahlreiche Ausstattungsvarianten. Es gibt fünf Haustypen: von der Grundvariante ohne Keller, Aufzug, Balkone und Treppenhaus, dafür mit Laubengang und zusätzlichem Stauraum in einem Nebengebäude, bis zum unterkellerten Haustyp mit Treppenhaus, Balkonen und Aufzug. Bis auf den Keller können zudem alle Ausstattungsmerkmale nachgerüstet werden. Die Energiebilanz hat der SBV dabei immer mit im Blick. Alle Haustypen sind als Effizienzhaus 70 Schleswig-Holstein geplant. Das Land hat zudem bereits zugesagt, dass die Gebäude förderfähig sind, und auch die Flensburger Stadtplaner haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die Entwürfe. Dankowski: „Der Wille der Stadt, das Bauen voranzubringen und dabei auch auf neue Ideen zu setzen, ist deutlich spürbar.“

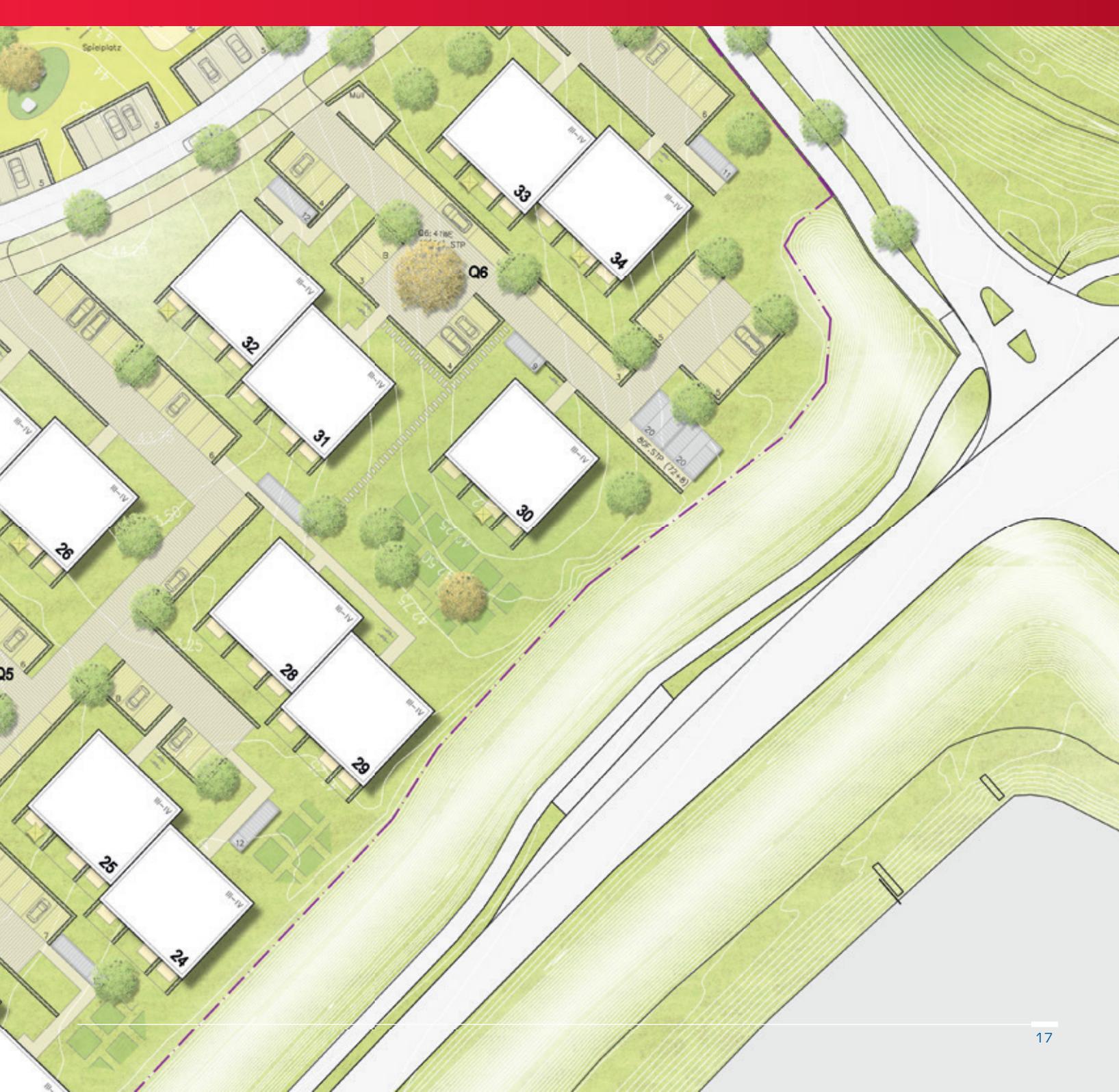
Vor große zeitliche und finanzielle Herausforderungen wird die Wohnungswirtschaft weiterhin durch hohe Baupreise, Stellplatz- und Energieeinsparverordnungen gestellt. Dennoch will der SBV – mit und ohne 15² – in den kommenden fünf Jahren ca. 600 neue genossenschaftliche Wohnungen bauen. Etwa 50 bis 60 Prozent der Neubauten werden öffentlich gefördert sein. „Als Flensburger Wohnungsbaugenossenschaft sehen wir uns in der Verantwortung, in der Stadt für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen“, so Dankowski. Damit das Wohnungsangebot mithalten kann, wenn Flensburg weiter wächst.



WOHNPAK TARUP

... gemeinsam (er)leben





WOHNPAK TARUP ... GEMEINSAM (ER)LEBEN

Im Südosten Flensburgs werden ab Frühjahr 2018 auf einem Areal mit über **43.000 m²** Fläche rund **34** Neubauten mit ca. **290** Wohnungen gebaut. Rund **200** davon werden öffentlich gefördert sein. Im frei finanzierten Bereich werden die Nettokaltmieten bei etwa **8 Euro/m²** liegen. Auf der Suche nach einem Namen für das neue Wohngebiet beteiligten sich SBV-Mitarbeitende mit rund **40** Vorschlägen.



16.900

M² GESAMTWOHNFLÄCHE



2,3

HEKTAR GRÜNFLÄCHE



43.500.000

EURO INVESTITION DURCH DEN SBV

RÄUME FÜR ALLE

KOMMREIN

Die jüngste Teilnehmerin eines regelmäßigen Angebots, des Russischkurses, im KommRein ist **4** Jahre alt. Angebote und Räume bot der neue Stadtteiltreff im Norden 2016 an rund **260** Tagen. An **3** Nachmittagen in der Woche sorgt Monika Schleh für gute Laune im KommRein. Und dank der großen Nachfrage beim Infoabend zum Thema „Patientenverfügung“ steht nun fest: Rund **40** Leute finden bei einem Vortrag gleichzeitig im KommRein Platz. Drinnen und draußen bester Stimmung waren die Besucher des Oktoberfestes, rund **200** Essen wurden an diesem Nachmittag ausgegeben. Und auch die Kunst kommt nicht zu kurz: Rund **20** Bilder der Künstlerin Kirsten Trems-Knoche wurden 2016 in den Räumen des Stadtteiltreffs im Norden ausgestellt.

360° MITTELPUNKT MENSCH

225 Tage Programm mit **603** Veranstaltungen standen 2016 im 360° Mittelpunkt Mensch auf dem Plan. **112** Mitfahrer zum Tierpark Hagenbeck, rund **100** lachende Kabarettbesucher und **90** Gourmets beim Spanferkelessen machten diese drei Angebote zu den Highlights des Jahres im 360°. Zu den gut angenommenen Dauerangeboten gehören die Kartenrunden: Die Skatspieler haben **44** mal im Stadtteiltreff die Karten gekloppt – und sicher auch ihren Teil dazu beigetragen, dass im 360° 2016 Tasse für Tasse **88** kg Kaffee genossen wurden. Wer von alldem nichts mitbekommen hat, hat keine gute Entschuldigung, denn in Flensburg wurden 2016 rund **6.000** Programme für den beliebten Stadtteiltreff in Fruerlund verteilt.



260

TAGE HIESS ES:
KOMMREIN ... UND MACH MIT!



40

BESUCHER BEIM
VORTRAG „PATIENTENVERFÜGUNG“



603

VERANSTALTUNGEN



6.000

VERTEILTE PROGRAMME



FLENSBURGER EROBERN SICH ‚IHREN‘ NEUEN STADTTEILTREFF

GUTE ANGEBOTSMISCHUNG IM KOMMREIN

EIN SYMPATHISCH UND MIT ORIGINELLEN MÖBELN AUSGESTATTETER RAUM, EIN OFFENES NUTZUNGSKONZEPT, EINE EBENSO OFFENE TÜR UND DAS VERTRAUEN, DASS DIE FLENSBURGER SICH IHREN NEUEN STADTTEILTREFF IM STADTNORDEN SCHON SELBST ‚EROBERN‘ WERDEN – MIT DIESEN GRUNDLAGEN IST DAS KOMMREIN VOR ETWA EINEINHALB JAHREN AN DEN START GEGANGEN.

„Inzwischen haben wir eine richtig gute Mischung aus Angeboten von Flensburger Initiativen, engagierten Privatleuten und dem SBV selbst“, zieht Dirk Grünberg Bilanz. Als beste ‚Werbung‘ habe sich das Angebot gebrauchter Möbel und Haushaltswaren im Keller des Hauses erwiesen, so der Leiter Wohnservice und Soziales weiter. „Donnerstags, wenn unser Möbelkeller zum Stöbern einlädt, brummt hier der Laden.“ Einmal durch die Tür gekommen, sei dann oft auch die Neugier auf andere Angebote geweckt – ganz im Sinn des Slogans „KommRein ... und mach mit!“.

„Es hat sich rumgesprochen, dass man hier die passende Infrastruktur findet, um eigene Ideen umzusetzen“, merkt SBV-Sozialmanagerin Miriam Kohlsdorf an. Das Programm wächst, immer wieder kommen Menschen auf sie zu und fragen nach, ob sie mit ihren Angeboten ins KommRein ‚einziehen‘ dürfen. Die Voraussetzungen sind einfach: Die

Angebote müssen offen sein für alle – und nicht kommerziell. Das trifft zum Beispiel auf den regelmäßigen Spieletreff zu, der seit September 2016 zu Mensch-ärgere-dich-nicht, Kartenspiel und fantastischen Abenteuern einlädt. Bereits im Juni sind außerdem ein Tanz-Café und ein Handarbeitstreff dazugekommen.

Auch für die Akteure des Flensburg-Netzwerkes Engagierte Stadt (s. S. 20) ist das KommRein zu einem Basislager geworden: Alle zwei Wochen treffen sie sich in den Räumen des Stadtteiltreffs und besprechen, wie und wo bürgerschaftliches Engagement noch stärker unterstützt und begünstigt werden kann.

Für Dirk Grünberg steht fest: „Das 360°, unser Stadtteiltreff in unmittelbarer Nähe der SBV-Zentrale, hat sich längst etabliert. Mit dem KommRein haben wir jetzt auf der anderen Seite der Förde ein großartiges

zweites Angebot aufgebaut – und das in einem von der Stadtentwicklung her gesehen durchaus ausbaufähigen Quartier.“



MIRIAM KOHLSDORF

Unsere Sozialmanagerin im KommRein

SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

IN DEN SBV-KINDERCAMPS IST IMMER ETWAS LOS!

Rund **100** Kinder zwischen **6** und **12** Jahren nahmen 2016 an **3** verschiedenen Ferienangeboten an insgesamt **17** Tagen teil. Darunter waren rund **45** kleine Artisten, Clowns und Zauberkünstler sowie **30** Nachwuchswikinger. In dem Camp in Dänemark mussten die Betreuer sich um **3** Fälle akuten Heimwehs kümmern, die jedoch in der Gemeinschaft schnell wieder weggespielt werden konnten. Außerdem wurden dort **86** Cupcakes gebacken – und mit tatkräftiger Unterstützung der SBV-Stiftungsvorstände Raimund Dankowski, Peer Oberg und Uwe Lorenzen restlos aufgegessen.



30

HAUPT- UND
EHRENAMTLICHE
BETREUER
UND HELFER



100

KINDER ZWISCHEN
6 UND 12 JAHREN



86

CUPCAKES

„WIR BAUEN AN DER ‚ENGAGIERTEN STADT‘ FLENSBURG“

IM TEAM MIT DER STADT UND FÜR EINE STARKE GEMEINSCHAFT

„FLENSBURG HEISST NICHT NUR SO – FLENSBURG IST EINE ENGAGIERTE STADT!“ DAZU HAT DIE SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN ENTSCHEIDEND BEIGETRAGEN. ANFANG 2015 HAT SIE IHRE BEWERBUNG FÜR DAS BUNDESWEITE FÖRDERPROGRAMM ABGEGEBEN, IM SEPTEMBER 2015 ERHIELT SIE DIE ZUSAGE. SEIT JUNI 2016 BAUEN DIE STIFTUNG UND DIE STADT FLENSBURG GEMEINSAM AN DER ‚ENGAGIERTEN STADT‘ FLENSBURG. EIN GESPRÄCH MIT JAN-KAI JENSEN, DEM STELLVERTRETENDEN VORSITZENDEN DER STIFTUNG, UND MIRIAM KOHLSDORF, ANSPRECHPARTNERIN FÜR DAS FÖRDERPROGRAMM BEIM SBV.

Warum hat sich die SBV-Stiftung Helmut Schumann um die Förderung beworben?

JAN-KAI JENSEN: Mit dem Programm soll der Aufbau von Kooperationen gefördert werden, die vor Ort bürgerschaftliches Engagement anstoßen und weiterentwickeln. Das passt zu 100 Prozent zu den Zielen der Stiftung. Und es passt zu der allgemeinen Idee des SBV von einer starken Gemeinschaft, in der sich die einzelnen Mitglieder füreinander und für ihre Belange einsetzen: in der Genossenschaft, in ihren Quartieren und stadtübergreifend. Wir sehen uns hier als große Wohnungsbaugenossenschaft in einer Verantwortung, die wir auch gern wahrnehmen wollen. Das Programm bietet uns in Zusammenarbeit mit der Stadt eine gute Gelegenheit dazu.

MIRIAM KOHLSDORF: Dass wir von der ‚Engagierten Stadt‘ gefördert werden, eröffnet uns zudem nicht nur größere finanzielle Möglichkeiten, sondern auch den Zugang zu größeren Netzwerken, die wertvollen Austausch ermöglichen.

Was haben SBV-Stiftung und Stadt Flensburg im vergangenen Jahr dazu beigetragen, dass Flensburg zu einer ‚Engagierten Stadt‘ wird?

MIRIAM KOHLSDORF: Für die Öffentlichkeit sind sicher die drei großen Veranstaltungen die sichtbarsten Zeichen: die beiden Foren unter dem Titel „Flüchtlinge – unsere neuen Nachbarn“ mit insgesamt fast 300 Teilnehmern und die Ehrenamtsmesse, auf der sich über 40 Aussteller präsentiert haben. Gut wahrgenommen – und genutzt – wird auch die Internetseite www.engagiert-in-flensburg.de, auf der wir zum Beispiel eine Raum- und eine Freiwilligenbörse eingerichtet haben. Im Hintergrund findet natürlich noch viel mehr statt. Die Flensburger Gruppe der ‚Engagierten Stadt‘ trifft sich wöchentlich, um aktuelle Themen zu besprechen.

Das Thema Ehrenamt wird bei der ‚Engagierten Stadt‘ großgeschrieben ...

JAN-KAI JENSEN: Zu Recht! Viele Angebote und soziale Einrichtungen brauchen das Ehrenamt. Gemeinsam mit der Stadt wollen wir über das Programm noch mehr Menschen dafür begeistern, ihr Miteinander in den Stadtteilen aktiv zu gestalten. Und wir wollen das Ehrenamt

aufwerten – unter anderem durch eine bewusste Kultur der Anerkennung. Das alles geht aber nur, wenn für ehrenamtliches Engagement entsprechende Strukturen geschaffen werden. Da haben wir mit der ‚Engagierten Stadt‘ im vergangenen Jahr bereits viel erreicht.

Das Netzwerkprogramm ‚Engagierte Stadt‘ ist eine bundesweite Initiative verschiedener Stiftungen und des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. 50 Städte werden gefördert. In Flensburg bilden SBV-Stiftung Helmut Schumann und Stadt Flensburg zusammen ein Projektteam. Anlaufstelle auf Seiten der Stadt ist der Bereich Bürgerschaftliches Engagement mit seiner Leiterin Svenja Mix. Sozialmanagerin Miriam Kohlsdorf vertritt die SBV-Stiftung Helmut Schumann.

GRUNDSTÜCKE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND UNABHÄNGIGKEIT

SBV-SPARER ZAHLEN AUF DIE ZUKUNFT EIN

SEIT DEM START DER SBV SPAREINRICHTUNG VOR RUND FÜNF JAHREN GILT: KEINE RISIKOGESCHÄFTE, KEIN VERLEIHEN VON GELD AN DRITTE. UND OBWOHL IM DEZEMBER DIE ZINSEN AUCH BEIM SBV ERNEUT GESENKT WURDEN, BEKAMEN DIE SBV-SPARER 2016 MIT EINEM DURCHSCHNITTLICHEN SPARZINS VON 1,61 PROZENT PRO JAHR MEIST NOCH BESSERE KONDITIONEN ALS BEI ANDEREN BANKEN.

Aus zahlreichen Kundengesprächen weiß Michael Frank, Abteilungsleiter der Spareinrichtung, zudem, wie wichtig es für die SBV-Sparer ist, dass ihre Einlagen konsequent nur hausintern verwendet werden. Viele kennen den SBV seit Jahren und unterstützen gern die Arbeit der Genossenschaft, selbst wenn sie nicht in einer der SBV-Wohnungen leben.

„Wir investieren in unseren Bestand, finanzieren eigene Projekte und lösen Fremdkredite ab“, erklärt Arne Dieckmann, Leiter des Rechnungswesens. 7,6 Millionen Euro waren es 2016. Mit 2,2 Millionen wurde der Kauf des Grundstücks für den „Wohnpark Tarup“ (s. S. 16) finanziert, in den 2018 die ersten Bewohner einziehen sollen. Auf die Zukunft baut der SBV auch mit der neuen Technik, mit der die Verbrauchsdaten von Wärme und Wasser künftig per Funk ausgelesen werden können (s. S. 26) – bezahlt mit 2,4 Millionen Euro aus Spareinlagen der Mitglieder. Auch die Vorfinanzierung eines weiteren Grundstückskaufs an der Angelburger Straße konnte 2016 ohne Fremdkredite abgewickelt werden. Rund 1,2 Millionen Euro flossen zudem in die Ablösung auslaufender Kredite.

„Dank unserer gut genutzten Spareinrichtung müssen wir auch immer weniger neue Kredite bei anderen Banken aufnehmen und bleiben so unabhängiger vom Kapitalmarkt“, ergänzt Michael Frank. Rund ein Drittel aller Verbindlichkeiten des SBV läuft inzwischen über die Spareinrichtung. Die restlichen zwei Drittel werden über öffentliche Förderung und Kredite bei anderen Banken abgedeckt.

Das Gesamtkonzept überzeugt auch die Sparer: In den fünf Jahren seit der Gründung hat sich die Anzahl der Sparverträge fast verzehnfacht. 6.631 waren es zum Abschluss 2016 und damit noch einmal 167 Verträge mehr als im Vorjahr.

ANZAHL DER MITGLIEDER

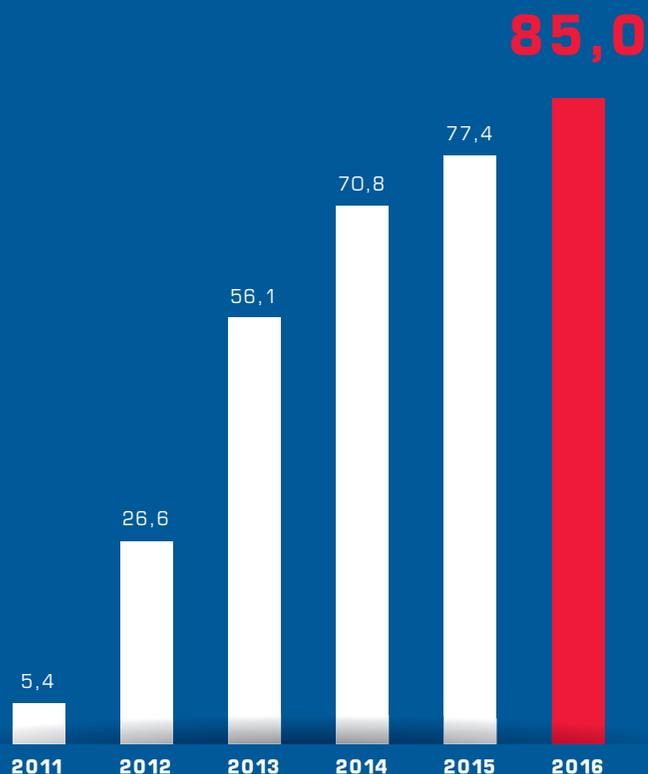
(JEWEILS ZUM 31.12.
DES JAHRES)



ENTWICKLUNG DER SBV SPAREINRICHTUNG SEIT IHRER GRÜNDUNG

SUMME DER SPAREINLAGEN

(JEWEILS ZUM 31.12. DES JAHRES,
GERUNDET IN MIO. EURO)

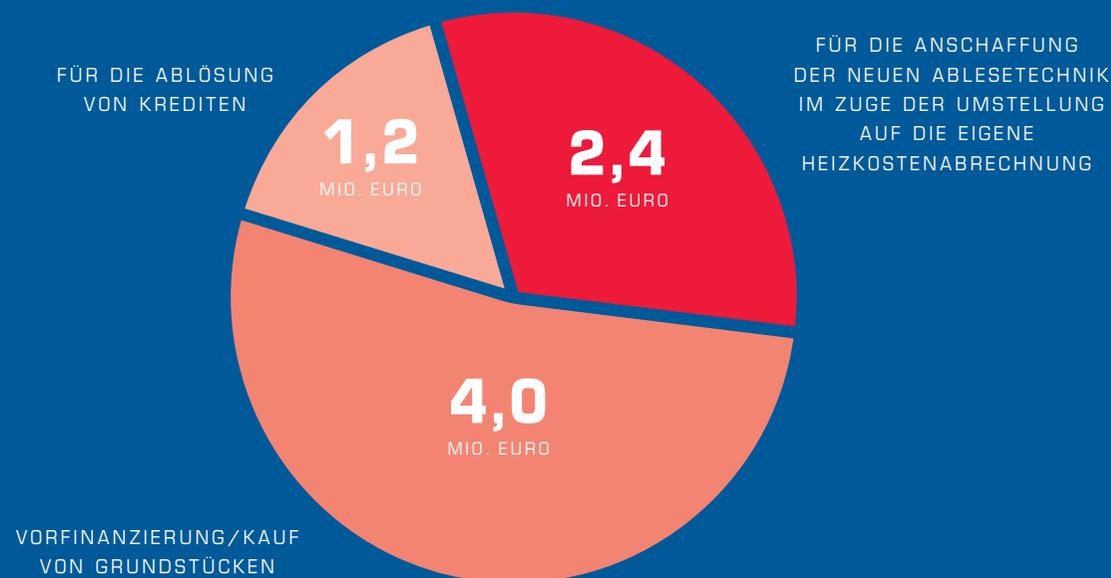


7,6 MIO.

EURO WURDEN IM SBV-HAUSHALT

2016

AUS MITTELN DER
SBV SPAREINRICHTUNG FINANZIERT.



SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH



13

MITARBEITERINNEN UND
MITARBEITER



172

OBJEKTE MIT **1472**
WOHNEINHEITEN IM BEREICH
HAUSVERWALTUNG



224

OBJEKTE MIT **224** WOHNEINHEITEN
IN DER SONDER-
EIGENTUMSVERWALTUNG



127

OBJEKTE MIT **2136** WOHNEINHEITEN
IN DER WOHNUNG-
EIGENTUMSVERWALTUNG



>90%

ALLER EIGENTÜMER-
ABRECHNUNGEN WURDEN
BIS ZUM 30.6.2016
ERSTELLT



CA. **150**

WOHNUNGSBESICHTIGUNGEN
UND -ÜBERGABEN
IN 2016



2241

IN 2016 ERSTELLTE
NEBENKOSTENABRECHNUNGEN
FÜR 2015



150

DURCHFÜHRTE
WOHNUNGSEIGENTÜMER-
VERSAMMLUNGEN
(FÜR 2225 EIGENTÜMER)

EINE STARKE FAMILIE

SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH UND SBV EG FLENSBURG

EIN BLICK INS FAMILIENALBUM MIT RAIMUND DANKOWSKI UND JÜRGEN MÖLLER, GESCHÄFTSFÜHRER DER SBV IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH UND VORSTÄNDE DER SBV EG.



Die SBV Immobilienmanagement GmbH hat eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften im norddeutschen Raum als Mutterunternehmen. Wie hat sich die Beziehung in der SBV-Familie im vergangenen Jahr entwickelt?

JÜRGEN MÖLLER: Vom Fachwissen des Mutterunternehmens hat die Immobilienmanagement GmbH von Anfang an profitiert: Wenn es darum geht, den Wert einer Immobilie zu erhalten, bringt die Technikabteilung sich mit ihrer umfangreichen Erfahrung zu Sanierung und Modernisierung ein, bei Fragen rund um die Vermietung kommen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

aus dem Wohnservice ins Spiel. Synergieeffekte haben wir auch in den Bereichen Gartenservice und Hausmeisterdienste: Für entsprechende Angebote an Wohnungs- und Hauseigentümer haben wir hervorragende Teams bereits ‚in der Familie‘.

RAIMUND DANKOWSKI: Die vergangenen drei Jahre haben bewiesen: Mutter- und Tochterunternehmen sind gemeinschaftlich stark. Da passt es gut, dass die Mitarbeitenden beider Unternehmen jetzt auch räumlich stärker zusammenrücken. Dafür schaffen wir aktuell die Voraussetzungen, indem wir unsere Zentrale am Willi-Sander-Platz um eine Etage aufstocken.

Wie haben Sie die Unternehmensphilosophie in der Familie verankert?

JÜRGEN MÖLLER: Wir haben unser ‚altes‘ Leitbild gerade erst mit allen Mitarbeitenden beider Unternehmen auf den Prüfstand gestellt (s. S. 8). Die dabei erarbeiteten gemeinsamen Werte sind für uns grundlegend – auch für die interne Zusammenarbeit.

RAIMUND DANKOWSKI: Die Verpflichtung zu Nachhaltigkeit und gesellschaftlich verantwortungsvollem Handeln sind nach wie vor wesentliche Bestandteile

unseres Leitbildes. Und sie sind der Schlüssel zu unserem Erfolg – den wollen wir über die GmbH gern auch an Haus- und Wohnungseigentümer weitergeben.

Wie sieht der weitere Weg des Tochterunternehmens aus?

JÜRGEN MÖLLER: Wir haben bereits in den vergangenen Jahren gute Grundlagen für die Zukunft gelegt. Neben den klassischen Dienstleistungen einer Immobilienverwaltung unterstützen wir Eigentümer größerer Wohnungsbestände zum Beispiel auch bei der Projektentwicklung, also in Sachen Sanierung, Modernisierung und Neubau.

RAIMUND DANKOWSKI: Außerdem beraten wir in Finanzierungsfragen, etwa wenn es um öffentlich geförderten Wohnraum geht. Da sind wir die Experten in Flensburg und Umgebung. Auch weitere Geschäftsfelder, zum Beispiel das Maklergeschäft, können eine sinnvolle Ergänzung sein.

„DIE DATEN BLEIBEN IN UNSERER HAND.“

SBV RECHNET WÄRME UND WASSER KÜNFTIG SELBST AB

NACH GERADE EINMAL ZEHN MONATEN MELDETE DAS SBV-PROJEKTTEAM ‚EIGENE ABRECHNUNG‘ VOLLZUG: NAHEZU ALLE RUND 7.000 WOHNUNGEN SIND MIT MODERNER TECHNIK FÜR EINE AUSLESUNG PER FUNK AUSGESTATTET. DIE ERSTE ABRECHNUNG KANN WIE GEPLANT IN 2017 – FÜR DIE HEIZPERIODE 2016 – ERFOLGEN.

Die Umrüstung der Ablesetechnik für die Wasser- und Wärmeverbrauchsdaten im gesamten SBV-Bestand lief „so gut wie geräuschlos“, stellt Dirk Grünberg zufrieden fest. Pünktlich zum Jahresende setzte der Leiter Wohnservice einen Haken hinter dieses organisatorische Großprojekt 2016.

„Statt die Daten unserer Mitglieder wie bisher an Dritte weiterzugeben, bleiben sie jetzt bei unserer 100-prozentigen Unternehmenstochter sozusagen ‚in der Familie‘“, so Grünberg. Denn die Weiterverarbeitung der Daten bis hin zur Abrechnungserstellung erfolgt über die SBV Immobilienmanagement GmbH. Da der SBV die Verbräuche dann kontinuierlich selbst im Blick hat, können so auch Unregelmäßigkeiten schneller erkannt und Schäden zeitnah behoben werden.

Darüber hinaus profitieren die Mitglieder vom neuen Stand der Technik: Die jährlichen Ablesetermine mit Dienstleistern, die dazu extra in die Wohnung kommen mussten, fallen weg. Stattdessen liest der SBV die Daten bequem per Funk aus – und das für jeden Nutzer individuell.

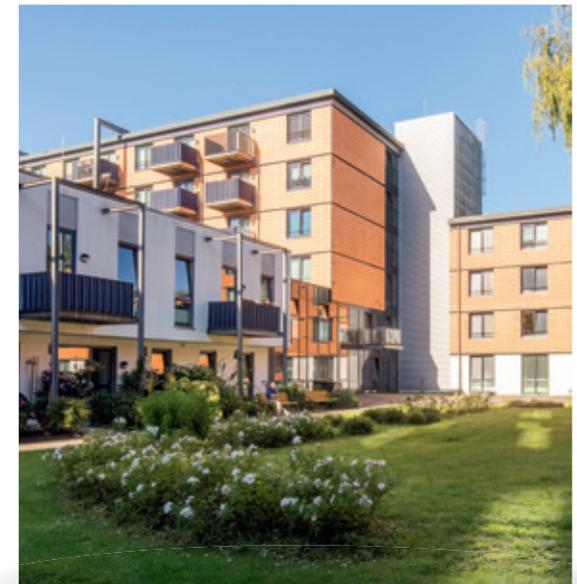
GROSSE UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE MITGLIEDER

2016 war jedoch zunächst geprägt von der Umstellung. Als die Entscheidung für den Schritt gefallen war, hatte das SBV-Projektteam alle Hände voll zu tun: Die Bewohner mussten informiert, Termine und Dienstleister koordiniert, alle rund 33.000 Heizkörper im Bestand vermessen, die alten, gemieteten Ablesegeräte demontiert und die neue Technik in die Wohnungen eingebaut werden. Dazu kamen die erforderlichen Geräte in den Hausfluren und Kellern. „Die meisten unserer Mitglieder haben von Anfang an mit uns an einem Strang gezogen. Die Terminabstimmung hat fast reibungslos geklappt“, so Miriam Diedrichsen, Mitarbeiterin im Wohnservice. Ganz ‚nebenbei‘ wurden auch noch die SBV-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter selbst in der für sie größtenteils neuen Materie geschult.

GRUNDLAGE FÜR VERNETZTES WOHNEN

Für den SBV lohnt sich der hohe Aufwand nicht nur mittelfristig. Die Gateways – Datensammelstellen, die im Zuge der Umrüstung in den Kellern der Häuser installiert wurden – können viel mehr, als Daten zu Wärme- und Wasserverbrauch zu sammeln. Sie können

zukünftig auch weitere Informationen verarbeiten, zum Beispiel von Rauchwarnmeldern, elektrisch betriebenen Jalousien oder Alarmanlagen. Grünberg: „Mit diesem Schritt haben wir uns technisch fit gemacht für eine Zukunft des vernetzten Wohnens.“ 2,4 Millionen Euro für die Anschaffung der neuen Ablesetechnik wurden aus Mitteln der SBV Spareinrichtung (s. S. 22) finanziert.





UMRÜSTUNG DER ABLESETECHNIK FÜR VERBRAUCHSDATEN



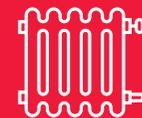
7.000

ERFOLGREICH UMGERÜSTETE
WOHNUNGEN IN **10 MONATEN**



40.000

MESSGERÄTE UND NETZWERK-
KOMPONENTEN INSTALLIERT



33.000

HEIZKÖRPER
VERMESSEN

BRANCHENÜBERBLICK

IN DEN VERGANGENEN ZWEI GESCHÄFTSBERICHTEN KONNTEN WIR AUF EINE POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IN SCHLESWIG-HOLSTEIN HINWEISEN. AUCH IM ERSTEN HALBJAHR 2016 HAT SIE SICH FORTGESETZT.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,6 Prozent, die Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 2,0 Prozent. Die Entwicklung in Schleswig-Holstein lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt von nominal 3,9 Prozent. Das Baugewerbe hatte 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen, im ersten Halbjahr 2016 gab es jedoch erneut einen Rückgang, während sich auf ganz Deutschland bezogen das Baugewerbe überdurchschnittlich entwickelte und um 2,8 Prozent zulegte.

Die Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins hat bis Jahresende 2015 (neuere Zahlen liegen nicht vor) gegenüber dem Zensus-Jahr 2011 um 2,1 Prozent zugelegt, im Vergleich zum Vorjahr war es ein Plus von fast 27.850 Einwohnern und damit fast doppelt so viel wie zuvor. Die Entwicklung ist ausschließlich auf die Zuwanderung zurückzuführen.

DIE ZAHL KLEINERER HAUSHALTE STEIGT

Den Bedarf an Neubauten schätzt das Land auf mindestens 122.000 Einheiten bis 2030. Ein Großteil davon (76.300 Einheiten) müsste nach den Prognosen schon bis 2020 entstehen. Passend dazu hat die zuletzt schon positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen erneut deutlich Fahrt aufgenommen. Zwar war die Zahl genehmigter Ein-/Zweifamilienhäuser rückläufig, es wurden

aber deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Die demografische Entwicklung weist mindestens zwei Trends auf, die gerade für die Wohnungs- und Bauwirtschaft von Bedeutung sind. Der eine beschreibt den wachsenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 23 Prozent der Schleswig-Holsteiner sind schon jetzt 65 Jahre und älter. Bis 2030 soll der Anteil auf 27 Prozent steigen. Der zweite Trend ist der zu kleineren Haushalten. 1,419 Millionen Haushalte gibt es in Schleswig-Holstein, darunter 40 Prozent mit nur einer Person. Es kommt also zu Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungsmärkten. Die zunehmende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht vollständig passendes Angebot. Steigen wird vor allem die Nachfrage nach kleinen, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung. Verstärkt wird dieser Trend noch durch das wachsende Interesse am urbanen Leben, die derzeit hohe Zahl an Studierenden sowie die vor allem in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte.

DIE BAUKOSTEN HABEN DEUTLICH ZUGELEGT

Im vergangenen Jahr haben die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein dank stetiger hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung den Leerstand auf niedrigem Niveau von

durchschnittlich 1,8 Prozent halten beziehungsweise auf dieses Niveau absenken können. Die Nettokaltmieten im Bestand lagen zuletzt bei im Durchschnitt 5,38 Euro, zuvor waren es 5,24 Euro.

Seit Jahren steigen die Nebenkosten, vor allem für Energie. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes sind die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2016 um 72 Prozent gestiegen. Seit 2013 gibt es in diesem Bereich jedoch auch Rückgänge zu verzeichnen. Die Stromkosten stiegen um 103 Prozent, während die kalten Betriebskosten um 24 Prozent zugelegt haben. Die Steigerungen insgesamt begrenzen die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten, die im genannten Zeitraum um 19 Prozent zulegten.

Grundsätzlich gestiegen sind die Kosten für den Wohnungsbau, unter anderem durch schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und damit verbundene höhere Preise insbesondere auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Dazu kommen noch Markteffekte aufgrund knapper Kapazitäten sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung. Weitere Faktoren, die grundsätzlich zum Kostenplus beitragen, sind gestiegene Planungskosten aufgrund komplexer werdender Anforderungen sowie weitere kommunale Auflagen. Zwischen 2000 und 2016 haben die Bauwerkskosten um durchschnittlich 49 Prozent zugelegt.

Seit Jahren steigen zudem die Bodenpreise, und durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts wird das Investitionsklima belastet.

WICHTIGE WIRTSCHAFTSSÄULE

Gleichzeitig liegen die Investitionen der schleswig-holsteinischen Unternehmen der Wohnungswirtschaft weiter auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen betrug die Investitionssumme auch 2016 wieder etwa 370 Millionen für Modernisierung, Instandsetzung sowie für Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen. Das macht die Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule des Wirtschaftsstandorts Schleswig-Holstein, zumal der überwiegende Anteil der Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben wird.

BUNDESWEITE ENTWICKLUNG 2016 IN ZAHLEN

- ▶ Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,9 %
- ▶ Wachstum der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (macht 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung aus) um 0,8 %
- ▶ Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen um 4,3 %. Etwa 189,4 Mrd. Euro sind damit in Neubau und Modernisierungen geflossen
- ▶ Zuwachs von Baugenehmigungen um 19,7 % (entspricht insgesamt etwa 375.000 Genehmigungen, davon etwa 91.000 Genehmigungen für den Mietwohnungsneubau)



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

INNOVATION UND KONTINUITÄT

2016 WAR FÜR DEN SBV EIN WEITERES ERFOLGREICHES JAHR, IN DEM VIEL INNOVATIVES AUF DEN WEG GEBRACHT WURDE, DANEBEN ABER AUCH VIELE DER IM VORJAHR ANGESTOSSENEN ENTWICKLUNGEN ABGESCHLOSSEN WERDEN KONNTEN.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Neubauten an der Exe. Sie bieten nicht nur den Mitgliedern, die bereits in den dort infolge eines Brandschadens abgerissenen Häusern wohnten, ein schönes Zuhause in zentraler Lage, sondern auch neuen Mitgliedern.

In dem ausschließlich frei finanzierten Projekt „Wohnen am Wasserturm“ konnte der SBV ebenfalls viele neue Mitglieder in seiner Gemeinschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zu seinem Verwaltungssitz begrüßen.

Sein maßgebliches Ziel, auch in den kommenden Jahren ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Flensburg zur Verfügung zu stellen, hat der SBV dabei nicht aus den Augen verloren. Mit dem in 2016 entwickelten Modulbaukonzept „15²“ werden die ständig zunehmenden Baukosten reduziert, ohne auf Qualität zu verzichten.

Ergänzend zu den SBV-Servicehäusern entsteht seit Frühjahr 2016 an der Ecke Wasserlooser Weg/Schottweg eine alternative Wohnform für aktive Senioren, der „Mürwiker Garten“.

Weiterhin wurden beim SBV die technischen Grundlagen sowohl dafür gelegt, die Heiz- und Betriebskostenabrechnung künftig vollständig selbst erstellen zu können, als auch dafür, ein neues Online-Serviceportal für die Mitglieder aufzubauen, welches im Verlaufe des Jahres 2017 an den Start gehen wird.

2016 also wurde viel Neues geschaffen, aber nicht nur. Kontinuierlich investiert wurde wie in den Vorjahren in die Erhaltung des Bestandes. Hervorheben möchte ich in diesem Zusammenhang die Großmodernisierung im Timm-Kröger-Weg.

Über all diese Projekte wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand stets zeitnah mit großer fachlicher Kompetenz und Transparenz informiert. Dies und die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit machten es dem Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2016 leicht, seiner satzungsmäßigen Aufsichtspflicht ordnungsgemäß nachzukommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern. Letzteres auch deshalb, weil die Aktivitäten des SBV bei aller Innovation auch von Kontinuität und davon geprägt waren, bei allen Entscheidungen dem genossenschaftlichen Gedanken stets in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

Kontinuität und Innovation – dieses Motto gilt ebenso für die Arbeit des Aufsichtsrates selbst. Uwe Lorenzen, Peer Oberg und mir hat die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre das Vertrauen ausgesprochen. Für diese Kontinuität sind wir den Vertretern sehr dankbar. Neu ist, dass Peer Oberg nach acht Jahren an der Spitze des Aufsichtsrates den Stab an mich übergeben hat. Viele wissen, dass ich als Anwalt in einer größeren Sozietät in Flensburg tätig bin. Seit Beginn meiner dortigen Tätigkeit, also bereits seit mehr als 20 Jahren, berate ich den SBV. Dadurch habe ich nicht nur tiefe Einblicke in die Strukturen des SBV erhalten, sondern auch viele der Menschen, die für den SBV in unterschiedlichen Funktionen tätig sind, kennen- und schätzen gelernt. Zu diesen Menschen gehört auch Peer Oberg, der seit über 40 Jahren Mitglied des SBV und für diesen ehrenamtlich tätig ist, und ich bin froh, dass Peer Oberg trotz Aufgabe seines Amtes als Aufsichtsratsvorsitzender dem Aufsichtsrat als Mitglied erhalten bleibt.



Die Arbeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr erfolgte unter anderem in

- ▶ vier Sitzungen des Aufsichtsrates,
- ▶ sieben gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand
- ▶ sowie vier Sitzungen der Fachausschüsse (Prüfungsausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss).

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über

- ▶ die Geschäftsführung 2016 (Prüfungszeitraum März 2016 – März 2017),
- ▶ die Buchführung 2016,
- ▶ den Jahresabschluss zum 31.12.2016,
- ▶ den Lagebericht 2016
- ▶ sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBV durchgeführt.

Der Prüfungsbericht für das Genossenschaftsjahr 2016 wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Prüfungsverband hatte keine Beanstandungen, Ergänzungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

1. ...den Jahresabschluss 2016 in der vorliegenden Fassung zu genehmigen.
2. ...den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen.
3. ...dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen.
4. ...dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates gilt mein Dank abschließend auch in diesem Jahr all denen – dem Vor-

stand, dem Führungskreis und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern –, die mit einer guten Mischung aus Innovation und Kontinuität den Erfolg der Genossenschaft fortgeschrieben haben.

Flensburg, den 21. März 2016

JAN-KAI JENSEN
Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGEBERICHT 2016

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 verfügt die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg über:

- ▶ 7.022 Wohnungen mit 422.801,50 m² Wohnfläche (Vorjahr 6.913 mit 415.379,35 m²)
- ▶ 102 Gewerbeobjekte mit 16.985,70 m² Nutzfläche (Vorjahr 93 mit 15.151,68 m²)
- ▶ 508 Garagen/Tiefgaragen (Vorjahr 508)
- ▶ 649 PKW-Stellplätze im Freien (Vorjahr 595)
- ▶ 43 sonstige Objekte (Lagerräume, Funkmasten etc.) (Vorjahr 43)

Der Bestand befindet sich, mit Ausnahme einer Altenwohnanlage in Husby, ausschließlich im Stadtgebiet der Stadt Flensburg.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stabil. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Die Genossenschaft reagiert mit einem Neubauprogramm von rd. 600 Wohnungen in den nächsten 5 Jahren auf diesen Bedarf.

Die Genossenschaft ist der größte Anbieter auf dem Flensburger Wohnungsmarkt und nimmt weiterhin eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere in allen Stadtteilen ein.

Der Wohnungsbestand hat sich durch die Fertigstellung der Neubauten Zur Exe 2–4 und Am Wasserturm um 97 Wohneinheiten erhöht. Durch den Ankauf des Objektes Viktoriastr./Angelburger Str. kamen 23 Wohneinheiten hinzu. Durch Nutzungsänderungen (im Wesentlichen durch Umwandlung von Wohnungen in Flüchtlingsunterkünfte) verringerte sich der Wohnungsbestand um 11 Einheiten. Die Gewerbeinheiten erhöhten sich im Wesentlichen durch den Ankauf des Objektes Angelburger Str.

Die Fluktuationsquote belief sich im Geschäftsjahr auf 12,3 % und ist somit unverändert zum Stand des Vorjahres. Sie bleibt mit insgesamt 850 gekündigten Wohnungen (Vorjahr 852) auf einem für den Flensburger Wohnungsmarkt typischen Niveau. Der Leerstand betrug Ende 2016 0,5 % des gesamten vermietbaren eigenen Wohnungsbestandes (Vorjahr 0,4 %).

Die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften werden vollständig durch unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH, durchgeführt. Das Geschäftsfeld unseres Tochterunternehmens wurde im Geschäftsjahr erstmalig durch die eigene Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen erweitert. Durch die Anlaufkosten dieses Projektes musste unser Tochterunternehmen im Geschäftsjahr einen Verlust ausweisen.

Für die Pflege der Gartenanlagen sowie die Schnee- und Glättebeseitigung unterhält die Genossenschaft einen Haus- und Gartenservice, der auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wirtschaftlich eingesetzt wird. Die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glättebeseitigung werden auch für Haus- und WEG-Verwaltungen unseres Tochterunternehmens und für bestimmte Einzelhausbesitzer angeboten.

1.2 NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurden die Neubauten Zur Exe 2–4 mit 47 Wohnungen und Am Wasserturm mit 50 Wohnungen fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr wurde auf dem Grundstück Schottweg/Wasserlooser Weg (Mürwiker Garten) mit dem Bau von 74 seniorengerechten Wohnungen mit ambulanter Betreuung begonnen. Zusätzlich entstehen hier 4 Gewerbeinheiten. Mit der Fertigstellung wird im Frühjahr 2018 gerechnet.

Neben einer durchgreifenden Modernisierung der Bestandsobjekte Mozartstr. 8–36 entstehen hier durch eine Dachaufstockung weitere 30 Wohnungen. Die Fertigstellung der ersten 12 Wohnungen erfolgt im Geschäftsjahr 2017. Die gesamte Maßnahme soll im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen sein.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,9 Mio. € sind im Geschäftsjahr im Wesentlichen für die geplanten Neubauten Hesttoft, Travestraße 28 und den I. Bauabschnitt Bahnhofstraße angefallen.

1.3 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden 108 Wohnungen modernisiert.

An folgenden Objekten wurden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt:

- ▶ Apenrader Str. 106–116
- ▶ Ostseebadweg 42–46
- ▶ Tegelbarg 19–23
- ▶ Timm-Kröger-Weg 44
- ▶ Am Ochsenmarkt 7–9
- ▶ Travestr. 30–32
- ▶ Hesttoft 1–3

Neben dem Gedanken an den Umweltschutz reagiert die Genossenschaft damit auch auf die Preissteigerungen im Bereich der Betriebskosten. Durch die energetische Sanierung können die Heizkostenverbräuche stark gesenkt und ein weiterer Anstieg der sogenannten 2. Miete abgedeckt werden.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 15.211 (Vorjahr T€ 14.419) ausgegeben.

1.4 ANKAUF/VERKAUF

Im Geschäftsjahr wurde 1 unbebautes Grundstück aus dem Anlagevermögen verkauft.

1.5 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr wurde das Grundstück Tarup Südost mit einer Fläche von 43.667 m² erworben, um hierauf in den Geschäftsjahren 2017–2019 rd. 300 Wohnungen zu erstellen. Insgesamt verfügt die Genossenschaft damit per 31.12.2016 über Bauvorratsgelände im Anlagevermögen von 54.850 m². Der Wert der Grundstücke beträgt ohne Straßen und Wegeflächen T€ 2.969. Es werden keine Grundstücke im Umlaufvermögen gehalten.

1.6 KENNZAHLEN

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2015 T€	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Plan 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (ohne Umlagen)	26.274	27.035	27.047	27.557
Instandhaltungs- aufwendungen (Fremdkosten)	6.088	6.900	6.625	8.004
Zinsaufwendungen	5.000	4.650	4.474	3.922
Jahresüberschuss	2.158	2.877	3.474	2.403

Auf der Grundlage von vorläufigen Vorjahreszahlen, teilweise detaillierten Einzelplanungen und EDV-gestützten Vorscheurechnungen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 vorsichtig geplant.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Unternehmens positiv. Durch die stetige Instandhaltung, Modernisierung und Neubau unseres Wohnungsbestandes verfügt die Genossenschaft über gut ausgestatteten Wohnraum.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr im Zuge von Neuvermietungen und nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht. Die monatliche Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug 2016 5,09 €/m² (Vorjahr 5,05 €/m²).

Günstige Finanzierungsmöglichkeiten werden neben der ohnehin schon guten Entwicklung auf dem Kapitalmarkt durch das positive Wachstum unserer Spareinrichtung noch verstärkt.

1.7 SPAREINRICHTUNG

Die Genossenschaft betreibt seit Juni 2011 eine Spareinrichtung. Sie dient zum einen dem Wohle der Mitglieder durch attraktive Konditionen für Spareinlagen und führt zum anderen zu einer größeren Unabhängigkeit von externen Kreditgebern. In diesem Geschäftsbereich sind 2 Bankkauffleute tätig.

Der Spareinlagenbestand einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe beträgt per 31. Dezember 2016 rd. 85,0 Mio. € (Vorjahr rd. 77,4 Mio. €).

Für das Jahr 2017 wird mit einer weiteren Steigerung von 3 Mio. € gerechnet. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Zinsen der Spareinrichtung aufgrund des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt weiter gesenkt. Der durchschnittliche Sparzins betrug am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 1,61 %.

1.8 BETEILIGUNGEN UND VERBUNDENE UNTERNEHMEN

SBV Immobilienservice GmbH

Mit Verschmelzungsvertrag vom 09.08.2016 wurde die SBV Immobilienservice GmbH rückwirkend zum 01.01.2016 auf die SBV Immobilienmanagement GmbH verschmolzen.

SBV Immobilienmanagement GmbH

Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg ist zu 100 % an der SBV Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Die GmbH führt die Hausverwaltung für Dritte und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften durch. Im Geschäftsjahr wurde das Geschäftsfeld erstmalig um die eigene Abrechnung der Heiz- und

Warmwasserkosten der Genossenschaftswohnungen erweitert. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Genossenschaft.

GbR Servicehaus Sandberg

Die Genossenschaft ist gemeinsam mit der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG an der GbR Servicehaus Sandberg in der Schulze-Delitzsch-Str. 21 b beteiligt.

1.9 SBV-STIFTUNG HELMUT SCHUMANN

2016 wurden rd. 75 T€ satzungsgemäße Zuwendungen getätigt. Das Gesamtvermögen der Stiftung beträgt am 31. Dezember 2016 rd. 450 T€.

Nach wie vor realisiert die Stiftung mit ihren Geldern neben dem belebten Tagesgeschäft viele Aktivitäten wie:

- ▶ Kinder- und Stadtteilstiftungen
- ▶ Internationale Sportveranstaltungen
- ▶ Einzelförderungen in Sport und Kultur
- ▶ Wettbewerb „Grundschulen bunter stiften“
- ▶ Kindercamp
- ▶ Laternelaufen

Daneben fördert die Stiftung soziale Einrichtungen und ist aktiv in der Seniorenarbeit.

1.10 MITGLIEDERWESEN

Zu unserer Genossenschaft gehört neben unserem Aufsichtsrat mit derzeit 9 Mitgliedern auch das höchste Organ einer Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 92 Vertreter wahren die Interessen der einzelnen Mitglieder.

Die Vertreter haben am 19. Mai 2016 auf der 56. ordentlichen Vertreterversammlung die für das Geschäftsjahr 2015 erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2015 Entlastung erteilt. Des Weiteren beschlossen die Vertreter die Wiederwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern.

Die Zahl der Mitglieder ist auch im Geschäftsjahr 2016 gestiegen. Dieser Zugang erfolgte bei den Wohnungen der angekauften Bestände durch Fluktuation und Neuvermietung mit Geschäftsguthaben, durch neue Mitglieder für die Neubauten des Selbsthilfe-Bauvereins und durch Mitgliedschaften im Rahmen unserer Spar-einrichtung.

1.11 PERSONAL

Der demografische Wandel und die gestiegenen Anforderungen sind Herausforderungen bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften. Daher ist eine Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unsere Genossenschaft ebenso notwendig und selbstverständlich wie der Versuch, durch gezielte Maßnahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten länger als 10 Jahre und weitere 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits länger als 20 Jahre für die Genossenschaft. Diese Kontinuität spiegelt das sehr gute Betriebsklima wider. Zudem hat die Genossenschaft den Vorteil, auf einen breiten und langjährigen Erfahrungsschatz bauen zu können.

Bei der Auswahl von Auszubildenden findet ein qualifiziertes Auswahlverfahren (Assessment Center) statt.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen (einschl. Geld- beschaffungskosten)	277.974,3	91,5	254.102,0	91,7	+23.872,3
übriges Umlaufvermögen	25.843,3	8,5	23.135,9	8,3	+2.707,4
Bilanzsumme	303.817,6	100,0	277.237,9	100,0	+26.579,7

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	60.762,2	20,0	55.351,2	20,0	+5.411,0
langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	217.276,9	71,5	198.378,3	71,5	+18.898,6
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	25.778,5	8,5	23.508,4	8,5	+2.270,1
Bilanzsumme	303.817,6	100,0	277.237,9	100,0	+26.579,7

Das Anlagevermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die umfangreiche Neubau- und Sanierungstätigkeit und den Ankauf von Objekten, reduziert um Abschreibungen.

Mit 12,9 Mio. € sind die unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2016 und die flüssigen Mittel mit 12,1 Mio. € die wesentlichen Posten im Umlaufvermögen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 5.411,0 zu. Davon entfallen T€ 2.894,6 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 2.516,4 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote verbleibt wegen der im Jahr 2016 erfolgten Bautätigkeit und des damit verbundenen Anstiegs der Bilanzsumme bei 20,0 %.

Durch die Zugänge von Darlehen im Rahmen der Modernisierungs- und Bautätigkeit um T€ 17.608,0, Tilgungen in Höhe von T€ 4.856,9 und die Rückzahlungen von Darlehen durch die Mittel der Spareinrichtungen in Höhe von T€ 1.189,3 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um T€ 11.561,8.

2.2 FINANZLAGE

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2016 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von rd. T€ 12.064.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt rd. T€ 16.560,9. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus dem Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit der Fremdkapitaldienst vollständig finanziert werden konnte. Nach Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit und Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 2.749,3 erhöht.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und verfügte zur Abwicklung ihrer Geschäftstätigkeit über eine ausreichende Liquidität. Es stehen bei 2 Instituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Nach den Wirtschafts- und Finanzplanungen 2017–2021 wird die Genossenschaft auch künftig ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können. Die Abwicklung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit ist in den Planungen berücksichtigt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die hereingenommenen Sparmittel werden zur Rückzahlung von Kapitalmarktmitteln und für die Finanzierung der intensiven Bau- und Modernisierungstätigkeit verwendet.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016

	2016 T€	2015 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+9.566,6	+8.314,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+16.560,9	+14.459,5
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-30.037,1	-16.364,9
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	+16.225,5	-1.341,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+2.749,3	-3.247,3

Finanzmittelfonds

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+2.749,3	-3.247,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	+9.314,6	+12.561,9
Finanzmittelfonds am 31.12.	+12.063,9	+9.314,6

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 3.474,2 abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wurde in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.227,2	4.039,3	+187,9
Bautätigkeit/Modernisierung	-140,2	-57,6	-82,6
Verwaltungsbetreuung	-31,4	+5,4	-36,8
Finanzergebnis	-132,4	-112,1	-20,3
Portfolio/Verkaufstätigkeit	+2,2	-18,9	+21,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-286,6	-339,1	+52,5
Betriebsergebnis	3.638,8	3.517,0	+121,8
Neutrales Ergebnis	+97,5	-1.133,4	+1.230,9
Ergebnis vor Steuern	3.736,3	2.383,6	+1.352,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-262,1	-225,3	-36,8
Jahresüberschuss	3.474,2	2.158,3	+1.315,9

Die wesentlichen Veränderungen in der Hausbewirtschaftung sind durch gestiegene Mieteinnahmen und gesunkene Zinsaufwendungen entstanden. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen und höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die Bautätigkeit enthält die aktivierten Eigenleistungen im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Das Finanzergebnis enthält u. a. 10% der Zinsaufwendungen des Sparverkehrs als Kosten der Liquiditätsvorhaltung.

Der sonstige Geschäftsbetrieb resultiert im Wesentlichen aus den Verlusten des Tochterunternehmens SBV Immobilienmanagement GmbH und der Mitgliederverwaltung.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen die Erträge aus Tilgungszuschüssen für KfW-Mittel und eine Versicherungserstattung im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme.

Das Vorjahresergebnis enthält folgende wesentliche Posten:

	T€
Teil-Abschreibung der Anteile an der SBV Immobilienmanagement	267
Abrisskosten Zur Exe 2 - 4	298
Ausgleichsabgabe für das Sanierungsgebiet Fruerlund	282
Außerplanmäßige Abschreibung w. geplantem Abriss Travestr. 28	260
Abschreibung w. ursprünglicher Sanierungsplanung Travestr. 28	86

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Genossenschaft umfasst u. a. das monatliche Controlling der geschäftlichen Vorgänge in der Hausbewirtschaftung, der Technik sowie im Mitgliederwesen. Besonders die Entwicklung der Mieterträge und Erlösschmälerungen, aber auch die finanzplanerischen Vorgaben der Bautätigkeit, der Modernisierung und Instandhaltung sind Gegenstand der Kontrollprozesse. Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Berichtswesen dokumentiert und mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert.

Der Soll-Ist-Vergleich der Wirtschafts- und Finanzplanung des gesamten Unternehmens erfolgt vierteljährlich. Hieraus entwickeln sich eine Prognoserechnung und eine Anpassung des Jahresergebnisses. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflowentwicklung des Objektes.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Einführung der Spareinrichtung verstärkt die Bereiche Controlling, IKS und Risikofrühwarnsystem betrachtet und ausgebaut. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben der BaFin/MaRisk. Die Geschäfts- und Risikostrategie des Unternehmens wird jährlich durch den Vorstand überarbeitet und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Die Innenrevisionstätigkeit ist extern an die DOMUS AG vergeben.

Die allgemeinen prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen in Flensburg sowie die zu erwartende Zahl der anerkannten Flüchtlinge führen zu der Einschätzung, dass die Risiken auf dem Flensburger Wohnungsmarkt überschaubar sind. Die Genossenschaft plant, die intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in ihren Beständen fortzuführen und verstärkt zusätzliche Neubauwohnungen zu erstellen. Die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sieht für die Jahre 2017–2021 Investitionen in Höhe von rd. 128 Mio. € und weitere Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 43 Mio. € vor.

Nach den aufgestellten Wirtschaftsplänen erwarten wir positive Jahresergebnisse für unser Tochterunternehmen, die SBV Immobilienmanagement GmbH.

Durch die langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Das derzeit niedrige Zinsniveau nutzen wir, um sowohl Neufinanzierungen als auch die Umfinanzierungen von Bestandsdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen zwischen 15–30 Jahren abzuschließen und möglichst nach Ablauf der Zinsfestschreibung voll getilgt zu haben. Zinsänderungsrisiken bei den kurzfristigen Spareinlagen begegnen wir durch genaue Marktbeobachtung und ggf. Umschuldungen in langfristige Bankdarlehen. Besondere Finanzierungsinstrumente oder Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht getätigt. Die Genossenschaft rechnet in den Jahren 2017–2021 mit Netto-Zuflüssen in der Spareinrichtung in Höhe von rd. 10 Mio. €. Die Planung sieht vor, diese für Baufinanzierungen und bei Auslauf von Zinsfestschreibungen für die Rückzahlung von Bankdarlehen zu verwenden.

Für die Zukunft erwarten wir leicht steigende Mieten bei einer gleichbleibenden Entwicklung der Wohnungsleerstände und der Fluktuation.

Bei weiterhin nicht ansteigenden Zinssätzen, planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der Fertigstellung von Neubauten rechnen wir für das Jahr 2017 mit Umsatzerlösen aus Mieten (ohne Umlagen) von T€ 27.557, Zinsaufwendungen von T€ 3.922 und Instandhaltungskosten von T€ 8.004. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von T€ 2.403. Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiter gestärkt.

Flensburg, den 21. März 2017

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		253.135,71	382.440,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.985.735,82		229.789.474,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.470.648,63		9.275.941,33
3. Grundstücke ohne Bauten	2.970.802,78		1.300.690,57
4. Bauten auf fremden Grundstücken	20.676,88		21.583,72
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.241.457,73		1.275.266,49
6. Anlagen im Bau	6.890.601,96		7.206.020,15
7. Bauvorbereitungskosten	1.727.881,52		1.190.443,89
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	272.307.805,32	308,84
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08		1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.272.500,00		500.000,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	5.116.408,69	1.368.331,61
		277.677.349,72	253.786.078,75
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	12.906.618,47		12.397.254,93
2. Andere Vorräte	2.878,56	12.909.497,03	5.750,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	143.948,34		123.024,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		74.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	57.563,79		73.063,87
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	220,09		0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.000,00		137.439,05
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.706,50		32.215,88
7. Sonstige Vermögensgegenstände	518.217,73	868.656,45	926.310,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.063.906,12	9.314.615,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	296.936,23		315.925,60
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.275,26	298.211,49	52.258,13
		303.817.620,81	277.237.937,91

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	467.986,57		524.507,50
der verbleibenden Mitglieder	18.093.192,15		15.504.398,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.522,36	18.592.701,08	47.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.967,85 € (Vorjahr 26.961,09 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)	6.100.000,00		5.700.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	6.490.000,00		6.490.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.400.000,00 € (Vorjahr 1.300.000,00 €)	28.830.000,00	41.420.000,00	26.430.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	75.242,50		96.638,76
2. Jahresüberschuss	3.474.209,10		2.158.282,14
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.800.000,00	749.451,60	1.600.000,00
Eigenkapital insgesamt		60.762.152,68	55.351.187,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	33.842,24		35.876,00
2. Steuerrückstellungen	2,26		186.827,72
3. Sonstige Rückstellungen	1.080.438,46	1.114.282,96	796.561,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.584.623,50		125.757.025,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.196.164,34		3.461.961,54
3. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	83.847.707,85		75.787.070,06
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.145.000,00		1.615.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	13.377.610,20		12.829.980,75
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.277,33		357.881,03
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.588.155,11		567.958,10
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	524.500,15		192.362,32
9. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 235.956,46 € (Vorjahr 258.865,35 €)	290.146,69	241.941.185,17	298.246,37
		303.817.620,81	277.237.937,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.506.242,75		38.311.561,35
b) aus Betreuungstätigkeit	145.352,18		207.371,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	363.907,22	40.015.502,15	0,00
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		509.363,54	557.487,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.006.480,94	779.284,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		599.307,75	1.015.120,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.804.612,98		16.823.680,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	391.478,77	18.196.091,75	60.985,36
6. Rohergebnis		23.934.562,63	23.986.159,20
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.755.570,70		4.509.129,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 240.633,48 € (Vorjahr: 221.883,55 €)	1.144.309,19	5.899.879,89	1.074.199,68
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.028.524,64	6.138.871,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.638.460,48	3.386.069,60
10. Erträge aus Beteiligungen		28.706,50	32.215,88
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 38.048,61 € (Vorjahr: 0,00 €)		45.672,86	28.677,18
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	267.274,68
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 1.198,00 € (Vorjahr: 2.885,00 €)		4.537.407,01	5.064.297,70
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		143.921,67	190.880,84
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		262.097,10	225.276,90
16. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.498.651,20	3.191.051,99
17. Sonstige Steuern		1.024.442,10	1.032.769,85
18. Jahresüberschuss		3.474.209,10	2.158.282,14
19. Gewinnvortrag		75.242,50	96.638,76
20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.800.000,00	1.600.000,00
21. Bilanzgewinn		749.451,60	654.920,90



SELBSTHILFE-BAUVEREIN EG FLENSBURG, WILLI-SANDER-PLATZ 1, 24943 FLENSBURG, GENOSSENSCHAFTSREGISTER NR. 325, JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.497,29 €
Sonstige betriebliche Erträge	779.623,30 €

Die Vorjahreszahlen der Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen und der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind nicht vergleichbar, da diverse

Konten innerhalb dieser GuV-Positionen im Geschäftsjahr umgegliedert wurden. Bei Anwendung der Umgliederung im Vorjahr hätten sich per 31.12.2015 folgende Beträge ergeben:

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	342.114,77 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.104.940,19 €

Bei den Posten Geldbeschaffungskosten wurde von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese werden über 3–10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigene Architekten- und Verwaltungskosten sowie Regieleistungen wurden in Höhe von T€ 997 in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen.

Bei der Ermittlung der Abschreibungen liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50–80 Jahren, bei Außenanlagen von 10–19 Jahren und bei sonstigen Gebäuden von 33–50 Jahren zugrunde.

Die Objekte der in 2006 angekauften Bestände werden in der Regel analog zum Steuerrecht mit 2% abgeschrieben. Für einzelne Objekte wurde aufgrund des technischen Zustandes die Nutzungsdauer auf 20 Jahre festgelegt.

Neubauten werden ebenfalls analog zum Steuerrecht mit 2 bzw. 3% abgeschrieben. Durchgreifend sanierte Objekte werden in dem Jahr der Fertigstellung einem neuen Lebenszyklus zugeführt und bis zu 50 Jahre abgeschrieben.

Bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wird eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren zugrunde gelegt. Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden analog zum Steuerrecht Sammelposten gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken bei unfertigen Leistungen und bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch direkte Abschreibungen sowie durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten sind zum Nominalwert angesetzt und werden im Rahmen der vereinbarten Laufzeiten der zugehörigen Darlehen, in der Regel 10 Jahre, abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in der Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Genossenschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Die Pensionsrückstellung wurde auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2016 eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01% (im Vorjahr 3,94%) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre 4,01% ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre 3,24% ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 1.513,0. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**I. BILANZ**

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

**ENTWICKLUNG
DES ANLAGEVERMÖGENS****Anschaffungs- und Herstellungskosten**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.007.730,41	32.645,79	2.418,08	–	1.037.958,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.069.498,20	17.079.285,46	10.542,16	+7.266.489,20	313.404.730,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.401.021,10	1.546.203,24	–	–	13.947.224,34
3. Grundstücke ohne Bauten	1.300.690,57	2.348.520,43	0,51	-678.407,71	2.970.802,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	30.229,24	–	–	–	30.229,24
5. Maschinen	51.020,01	–	–	–	51.020,01
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.840.910,63	436.061,44	425.307,49	–	2.851.664,58
7. Anlagen in Bau	7.206.020,15	5.987.662,48	–	-6.303.080,67	6.890.601,96
8. Bauvorbereitungskosten	1.190.443,89	850.759,86	28.630,25	-284.691,98	1.727.881,52
9. Geleistete Anzahlungen	308,84	–	–	-308,84	–
	314.090.142,63	28.248.492,91	464.480,41	–	341.874.155,13
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.577,08	–	–	–	1.475.577,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00	1.925.000,00	152.500,00	–	2.272.500,00
3. Beteiligungen	1.368.331,61	–	–	–	1.368.331,61
	3.343.908,69	1.925.000,00	152.500,00	–	5.116.408,69
Anlagevermögen insgesamt	318.441.781,73	30.206.138,70	619.398,49	–	348.028.521,94

Abschreibungen

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €	einbezogene Fremdkapitalzinsen €
625.290,14	161.950,35	2.418,08	–	784.822,41	253.135,71	382.440,27	–
59.280.023,40	5.138.971,48	–	–	64.418.994,88	248.985.735,82	229.789.474,80	9.135,45
3.125.079,77	351.495,94	–	–	3.476.575,71	10.470.648,63	9.275.941,33	–
–	–	–	–	–	2.970.802,78	1.300.690,57	–
8.645,52	906,84	–	–	9.552,36	20.676,88	21.583,72	–
51.020,01	–	–	–	51.020,01	–	–	–
1.565.644,14	366.581,23	322.018,52	–	1.610.206,85	1.241.457,73	1.275.266,49	–
–	–	–	–	–	6.890.601,96	7.206.020,15	–
–	8.618,80	8.618,80	–	–	1.727.881,52	1.190.443,89	–
–	–	–	–	–	–	308,84	–
64.030.412,84	5.866.574,29	330.637,32	–	69.566.349,81	272.307.805,32	250.059.729,79	9.135,45
–	–	–	–	–	1.475.577,08	1.475.577,08	–
–	–	–	–	–	2.272.500,00	500.000,00	–
–	–	–	–	–	1.368.331,61	1.368.331,61	–
–	–	–	–	–	5.116.408,69	3.343.908,69	–
64.655.702,98	6.028.524,64	333.055,40	–	70.351.172,22	277.677.349,72	253.786.078,75	9.135,45

Die wesentlichen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind der Ankauf des Objektes Viktoriastraße 2–6 mit rd. 1,4 Mio. €, die Neubauten Am Wasserturm mit rd. 5,8 Mio. € und Zur Exe 2–4 mit rd. 3,3 Mio. €. Hinzu kommen rd. 6,6 Mio. € für die Modernisierung/Sanierung des Bestandes. Umgebucht wurden im Wesentlichen Grundstücks- und Baukosten aus Anlagen im Bau für die Neubauten Am Wasserturm mit rd. 4,5 Mio. € und Zur Exe 2–4 mit rd. 2,7 Mio. €.

Der Zugang bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf des Objektes Angelburger Straße 44–48.

Beim Zugang der Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um das Grundstück Tarup Südost, welches in den Geschäftsjahren 2017–2019 mit rd. 300 Wohneinheiten bebaut werden soll. Umgebucht wurde das Grundstück Schottweg/Wasserlooser Weg (Mürwiker Garten) auf Anlagen im Bau.

Bei Anlagen im Bau erfolgte ein Zugang bei den Bauvorhaben Mürwiker Garten mit rd. 2,6 Mio. € und Mozartstraße 8–18 mit rd. 3,4 Mio. €. Die Umbuchungen entfallen auf die fertiggestellten Neubauten Am Wasserturm mit rd. 4,5 Mio. € und Zur Exe 2–4 mit rd. 2,7 Mio. €. Für das aktuelle Bauvorhaben Mürwiker Garten wurden rd. 0,9 Mio. € umgebucht.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen im Wesentlichen auf die geplanten Neubauten Travestraße 28 (rd. 0,3 Mio. €), Hesttoft (rd. 0,2 Mio. €) und Bahnhofstraße I. Bauabschnitt (rd. 0,4 Mio. €).

Umgebucht wurden die Kosten Mürwiker Garten mit rd. 0,3 Mio. € auf Anlagen im Bau.

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um eine Darlehensgewährung der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg an das Tochterunternehmen SBV Immobilienservice GmbH zur Finanzierung des Projektes „eigene Heizkostenabrechnung“. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Auszahlung des Darlehens in Höhe von rd. 1,9 Mio. €.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres.
3. In dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen für bereits erbrachte Bauleistungen, Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Zinsen der Spareinrichtung, Urlaubsrückstände, noch anfallende Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie für Schönheitsreparaturen gebildet.
5. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten den Jahresfehlbetrag der SBV Immobilienmanagement GmbH und Zählermieten für das Projekt „eigene Heizkostenabrechnung“.

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherungen stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreswerte in Klammern)

VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	Davon Restlaufzeiten			grundpfandrechtl. gesichert	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre		über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.584.623,50 € (125.757.025,15 €)	5.508.018,22 € (4.692.078,78 €)	24.234.297,55 € (20.137.633,92 €)	107.842.307,73 € (100.927.312,45 €)	137.538.065,08 € (125.702.979,50 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.196.164,34 € (3.461.961,54 €)	45.894,21 € (57.136,74 €)	192.949,92 € (242.668,10 €)	2.957.320,21 € (3.162.156,70 €)	2.956.898,51 € (3.461.340,40 €)
Erhaltene Anzahlungen	13.377.610,20 € (12.829.980,75 €)	13.377.610,20 € (12.829.980,75 €)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.277,33 € (357.881,03 €)	387.277,33 € (357.881,03 €)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.588.155,11 € (567.958,10 €)	1.588.155,11 € (567.958,10 €)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	524.500,15 € (192.362,32 €)	524.500,15 € (192.362,32 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	290.146,69 € (298.246,37 €)	290.146,69 € (298.246,37 €)			
Gesamtbetrag	156.948.477,32 € (143.465.415,26 €)	21.721.601,91 € (18.995.644,09 €)	24.427.247,47 € (20.380.302,02 €)	110.799.627,94 € (104.089.469,15 €)	140.494.963,59 € (129.164.319,90 €)

Die Gliederung der Spareinlagen und der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen ergibt sich wie folgt:
(Vorjahreswerte in Klammern)

Spareinlagen

a. mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	34.132.706,06 € (29.142.123,36 €)	
b. mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	49.715.001,79 € (46.644.946,70 €)	83.847.707,85 € (75.787.070,06 €)

Verbindlichkeiten aus Sparbriefen

a. mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	170.000,00 € (720.000,00 €)	
b. mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	975.000,00 € (895.000,00 €)	1.145.000,00 € (1.615.000,00 €)
Gesamtbetrag		84.992.707,85 € (77.402.070,06 €)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ sind Erlösschmälerungen wegen Leerstand in Höhe von rd. T€ 131 enthalten. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 12.360 abgerechnete Nebenkosten.
2. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Zinsen für Spareinlagen und Sparbriefe in Höhe von rd. T€ 1.396.
3. Die Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Wesentlichen durch die Fertigstellung von Neubauten mit rd. T€ 224, Mieterhöhungen nach § 558 BGB – Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit rd. T€ 291 und den Ankauf des Objektes Viktoriastr. 2–6/Angelburger Str. 44–48 mit rd. T€ 54 erzielt. Die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sind ebenfalls um rd. T€ 421 gestiegen.
4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen im Bereich der Instandhaltungskosten mit rd. T€ 639 und der umlagefähigen Betriebskosten mit rd. T€ 309 gestiegen.
5. Die Zinsaufwendungen sanken trotz Neuaufnahme von Darlehen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit und Zugängen in der Spareinrichtung durch Zinssenkungen bei Prolongationen von Bestandsdarlehen, Rückzahlung von auslaufenden Kreditmitteln durch Sparmittel und Zinssenkungen in der Spareinrichtung.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Zum Bilanzstichtag verwaltet die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg treuhänderisch folgende Konten:

Mietkaution für Mieter in Höhe von 429.792,70 €.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus der Abwicklung der Bauvorhaben Mozartstr. 8–18 und Mürwiker Garten bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 11 Mio. €, deren restliche Finanzierungen durch Fremdmittel bereits vertraglich abgesichert sind.

3. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
 - a) Für Verträge mit WTC über die Versorgung der Wohnungsbestände mit elektronischen Signalen (Kabelnetz) bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Darlehensverbindlichkeiten der WTC per 31. Dezember 2016 in Höhe von rd. T€ 481. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der WTC wird nicht mit einer Inanspruchnahme der Sicherheiten gerechnet.
 - b) Garantiebtrag in Höhe von rd. T€ 131 für den Selbsthilfefonds der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Spareinlagen. (Vorjahr T€ 96)
Mit der Inanspruchnahme aus diesem Garantiebtrag wird nicht gerechnet.
 - c) Das Tochterunternehmen der Genossenschaft, die SBV Immobilienmanagement GmbH, ist gemeinsam mit der Bauplan Nord GmbH & Co. KG und der Höft Immobilien GmbH & Co. KG zu jeweils 1/3 an der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ beteiligt. Hierfür hat die Genossenschaft eine gesamtschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 900.000,00 € übernommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der „Am Wasserturm GmbH & Co. KG“ wird nicht mit der Inanspruchnahme gerechnet.
 - d) Avalkredit in Höhe von 25.000,00 € zur Sicherung der Ansprüche des Technischen Betriebszentrums (TBZ) im Rahmen der Erschließungsmaßnahme unseres Bauvorhabens Zur Exe 2–4. Aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg wird nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.
4.
 - a) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der SBV Immobilienmanagement GmbH. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2016 250.000 € (Vorjahr 150.000 €). Die SBV Immobilienservice GmbH wurde

mit Verschmelzungsvertrag vom 9. August 2016 rückwirkend zum 1. Januar 2016 auf die SBV Immobilienmanagement GmbH übertragen. Der Jahresfehlbetrag 2016 vor Verlustübernahme durch die Genossenschaft beträgt 143.921,67 €. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

b) Der Selbsthilfe-Bauverein ist gemeinsam mit dem Flensburger Arbeiter-Bauverein jeweils mit 50 % an der GbR Servicehaus Sandberg Flensburg beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31. Dezember 2016 2.887.296,67 €, der Jahresüberschuss 2016 beträgt 57.413,01 €.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (in Klammern davon Teilzeitbeschäftigte):

	2016	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	51,25 (15,00)	50,25 (15,50)
Technische Mitarbeiter	10,75	10,25
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hausmeister	33,50	32,25
Insgesamt	95,50 (15,00)	92,75 (15,50)

Außerdem wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 12,5 Auszubildende und 48,75 Personen geringfügig beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	9.093 Mitglieder mit	97.071 Anteilen
Abgang 2016	649 Mitglieder mit	4.733 Anteilen
Zugang 2016	1.079 Mitglieder mit	20.863 Anteilen
Ende 2016	9.523 Mitglieder mit	113.201 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.588.793,24 € auf 18.093.192,15 € erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr

um 2.580.800 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 18.112.160,00 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2016 ausgeschiedenen Mitglieder beträgt 469.326,06 €. Die Haftsumme der zum 31. Dezember 2016 gekündigten Anteile beträgt 34.400,00 €.

7. **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

8. **Mitglieder des Vorstandes**

Raimund Dankowski, Dipl.-Betriebswirt, Vorsitzender
Jürgen Möller, Fachwirt der Wohnungswirtschaft

9. **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Jan-Kai Jensen, Vorsitzender
Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender
Elke Dewanger
Ralf Hansen
Hans-Christian Jordt
Uwe Lorenzen
Edgar Möller
Peer Oberg
Britta Zemke

10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

11. Der Jahresüberschuss 2016 beträgt 3.474.209,10 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 21.03.2017 wurde in die gesetzliche Rücklage 400.000 € und in andere Ergebnissrücklagen 2.400.000 € eingestellt, so dass unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus 2015 ein Bilanzgewinn in Höhe von rd. 749.451,60 € erzielt wurde.

12. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2016 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	663.626,03 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	85.825,57 €
Summe des Bilanzgewinns	749.451,60 €

Flensburg, den 21. März 2017

Der Vorstand



Raimund Dankowski



Jürgen Möller

ORGANE

Vorstand	Raimund Dankowski, Vorstandsvorsitzender Jürgen Möller
Aufsichtsrat	Jan-Kai Jensen, Aufsichtsratsvorsitzender Paul Hemkentokrax, stv. Aufsichtsratsvorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Elke Dewanger, stv. Schriftführerin Ralf Hansen, Hans-Christian Jordt, Uwe Lorenzen, Edgar Möller, Peer Oberg
Ausschüsse des Aufsichtsrates	
Prüfungsausschuss	Ralf Hansen, Vorsitzender Paul Hemkentokrax, stv. Vorsitzender Britta Zemke, Schriftführerin Jan-Kai Jensen Peer Oberg
Bau- und Wohnungsausschuss	Hans-Christian Jordt, Vorsitzender Uwe Lorenzen, stv. Vorsitzender Elke Dewanger, Schriftführerin Edgar Möller Jan-Kai Jensen
Beteiligungsausschuss	Paul Hemkentokrax, Vorsitzender Edgar Möller, stv. Vorsitzender Ralf Hansen, Schriftführer Uwe Lorenzen Jan-Kai Jensen
Gesamtprokura	Arne Dieckmann, Jörg Neumann, Frank Jürgensen
Handlungsbevollmächtigte	Torsten von Guionneau, Dirk Grünberg, Michael Frank

IMPRESSUM

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Willi-Sander-Platz 1

24943 Flensburg

Tel 0461 31560-0 · Fax 0461 31560-560

info@sbv-flensburg.de · sbv-flensburg.de

Redaktion: Matthias Weiß

Redaktionelle Mitarbeit: Thomas Jüngling

Autoren:

Arne Dieckmann

textSpot: Imke Voigtländer

Jan-Kai Jensen

Thomas Jüngling

Bildautoren:

Marcus Dewanger, Architekten Asmussen + Partner GmbH

Druck:

Druckhaus Leupelt GmbH

Heideland-Ost 24, 24976 Handewitt

www.leupelt.de

Auflage: 650 Stück